本件の現況調査報告書及び評価書は、令和８年熊本地震発生前の調査に基づくものです。入札の検討に際しては、その点ご留意ください。

令和　7年（ケ）第　　89号

# 期　間　入　札　の　公　告

令和　8年11月24日
熊本地方裁判所民事第1部
裁判所書記官　原　田　淳　一

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

| | | |
|---|---|---|
| 入札期間 | 令和　8年12月　8日から<br>令和　8年12月15日まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　8年12月21日　午前10時00分<br>熊本地方裁判所売却場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　9年　1月18日　午後　3時00分<br>熊本地方裁判所民事第1部 |
| 買受申出の保証の提供方法 | | 下記のいずれかによる。<br>（1）当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書<br>（2）銀行，損害保険会社，株式会社商工組合中央金庫，農林中央金庫，全国を地区とする信用金庫連合会，信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書 |
| 買受申出の資格の制限（民事執行規則33条） | | ☆印を付した物件は農地であるので，権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り，買受申出をすることができます。 |
| 一般の閲覧に供するため，物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和　8年11月24日から当庁物件明細書等閲覧室（本館2階不動産競売係書記官室内）に備え置きます。 | | |

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和７年度 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1～3 | 14,710,000<br>11,768,000 | 一括 | 2,942,000 | 75,622 | 0 |
| 1 | 2,100,000 | | | | |
| 2 | 40,000 | | | | |
| 3 | 12,570,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　７年（ケ）第　　８９号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　山鹿市鹿本町来民字東原

　　地　　番　　８８９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３０７．０４平方メートル

２　所　　在　　山鹿市鹿本町来民字東原

　　地　　番　　８８９番４

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１４３平方メートル

　　持分４分の１

３　所　　在　　山鹿市鹿本町来民字東原８８９番地１

　　家屋　番号　　８８９番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　６３．００平方メートル
　　２階　５７．５０平方メートル

令和　7年（ケ）第　　89号

# 物　件　明　細　書

令和　8年　8月21日
熊本地方裁判所民事第1部
裁判所書記官　原　田　淳　一

1　不動産の表示
【物件番号1～3】
別紙物件目録記載のとおり

2　売却により成立する法定地上権の概要
なし

3　買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1～3】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1、3】
本件所有者が占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
なし

《注　　意　　書》

1　本書面は，現況調査報告書，評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり，関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

2　記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし，記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので，必ず，現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。

3　買受人が，占有者から不動産の引渡しを受ける方法として，引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は，「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。

4　対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5　各種「詳細説明」は，閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

*11*

令和　７年（ケ）第　　８９号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　山鹿市鹿本町来民字東原

　　地　　番　　８８９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３０７．０４平方メートル

２　所　　在　　山鹿市鹿本町来民字東原

　　地　　番　　８８９番４

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１４３平方メートル

　　持分４分の１

３　所　　在　　山鹿市鹿本町来民字東原８８９番地１

　　家屋　番号　　８８９番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　６３．００平方メートル
　　２階　５７．５０平方メートル

令和7年(ケ)第89号
令和7年12月10日　受理
令和8年2月17日　提出

# 現 況 調 査 報 告 書




熊 本 地 方 裁 判 所

執 行 官　美 並　　朗

（注）チェック項目中の調査結果は，「 ■ 」の箇所の記載のとおり

令和　7年（ケ）第　　89号

# 物　件　目　録

1　所　　在　　山鹿市鹿本町来民字東原

　　地　　番　　８８９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３０７．０４平方メートル

　　所有者Ａ

2　所　　在　　山鹿市鹿本町来民字東原

　　地　　番　　８８９番４

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１４３平方メートル

　　共有者Ａ　持分４分の１

3　所　　在　　山鹿市鹿本町来民字東原８８９番地１

　　家屋　番号　　８８９番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　６３．００平方メートル
　　２階　５７．５０平方メートル

　　所有者Ａ

| | |
|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | （住居表示未実施） |
| **土地** | 物件 1、2 |
| 現況地目 | ■宅地（物件1） ■公衆用道路（物件2） □　　（物件　　） |
| 形状 | □公図のとおり　□地積測量図のとおり<br>□建物図面（各階平面図）のとおり　□土地建物位置関係図のとおり<br>■登記所備置地図のとおり |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者A（物件1）　■土地共有者A（物件2）　■その他の者（物件2）<br>物件1につきAが本件土地上に下記建物を所有し、占有している。物件2につき、Aと周辺建物敷地所有者及び不特定多数の者らが公衆用道路として使用している。<br>□「占有者及び占有権原」のとおり |
| 下記以外の建物（目的外建物） | ■ない<br>□ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり） |
| その他の事項 | 3枚目「その他の事項」のとおり |
| **建物** | 物件 3 |
| 種類、構造及び床面積の概略 | ■公簿上の記載とほぼ同一である。<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物）<br>□ 種　類：<br>□ 構　造：<br>□ 床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない　種　類:<br>□ある　構　造:<br>床面積: |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者A　□その他の者<br>上記の者が本件建物を　住居　として使用している。<br>□「占有者及び占有権原」のとおり |
| 上記以外の敷地（目的外土地） | ■ない<br>□ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり） |
| その他の事項 | 3枚目「その他の事項」のとおり |
| 執行官保管の仮処分 | ■ない　　地方裁判所　　支部 令和　　年（　　）第　　号<br>□ある　　保管開始日　令和　　年　　月　　日 |
| 土地建物の位置関係 | ■建物図面（各階平面図）のとおり　□建物間取図のとおり |

# その他の事項

【物件1】
1　物件2を介して南西側で市道（板東御宇田線）に接している。
2　従物等として、カーポート（写真1、2参照）、井戸及び井戸ポンプがある（写真4、5）。
3　隣地からの竹の枝葉の侵入がある（写真7参照）。

【物件2】
1　南側で市道（板東御宇田線）に接している。

【隣地関係】
周辺の土地は次のとおり（地番、地目、地積、所有者の順に記載）。
①　837番、用悪水路、2901㎡、建設省
②　883番1、宅地、317．83㎡、私人名義
③　885番、山林、137㎡、私人名義
④　887番、山林、299㎡、私人名義
⑤　889番3、宅地、231．75㎡、私人名義
⑥　889番5、宅地、319．28㎡、私人名義
⑦　889番7、宅地、271．93㎡、私人名義（共有）

【物件3】
1　建物の外観は、写真1、2、4、6のとおり。
2　本件建物内部は、写真8～23のとおり。
3　オール電化住宅である。
4　従物等として、太陽光発電設備（写真6参照）、電気温水器（写真7参照）が存する。
5　壁紙の剥がれ（写真10、21）、玄関前階段のタイルが欠けている部分がある（写真3）。階段部分に削れ（写真17）、ドアシールの剥がれ（写真20）がある。
6　玄関ドアが部品の不具合により、半分程度しか開かない。
7　猫5匹を飼育しているが、ペットによる臭気は特に感じられない。
8　上水道なし。下水道接続あり。

| 関　係　人　の　陳　述　等 | |
|---|---|
| 陳　　述　　者<br>（当事者との関係） | 陳　述　内　容　等 |
| ■債務者兼所有者 | ・建築当初は、元配偶者と子供4人（小学校低学年と未就学児童）で居住していましたが、その1年くらい後から私1人で居住し、令和7年頃に配偶者と子供1人（高校生）とで生活しています。<br>・以前、夜中に不審者がドアを強く叩いたことがあり、玄関ドア上部の金具の不具合により完全に開きません。業者によれば、部品交換をすれば大丈夫とのことだったので、修理を予定しています。<br>・リビングの壁紙の剥がれ（写真10）は、子（未就学児童）のいたずらによるものです。<br>・オール電化住宅です。<br>・太陽光発電設備は新築後の平成26年11月頃にローンを組んで設置したもので、残債務もありますが、契約条項によれば、所有権は私にあります。<br>・現在、猫5匹を室内で飼っています。<br>・ペットによる壁紙の傷があります（写真21）。<br>・熊本地震では、特段の被害はありませんでした。<br>・カーポート付近の土地（887番）との境界はよく分かりません。<br>・隣地（887番）から竹の枝葉が侵入してきますが、本件土地の前の所有者が隣地所有者だったこともあり、伐採等は適宜行っていいと言われているため、費用も含めて、当方で行っています。<br>・令和7年8月11日頃の大雨の際、すぐ側を流れる川住川が溢れることはありませんでした。<br>・川住川との境界は、ブロック塀の外の川と接する擁壁部分が境界です。<br>・隣地が竹林ということもあり、家の中にムカデが侵入することがあります。<br>・井戸は170～200メートル位掘っています。<br>・物件2については、各共有者が車を各1台ずつ停めてもいいことになっています。 |

（ 調査経過用）

# 調　査　の　経　過

| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
|---|---|---|
| 7年12月11日（木）<br>12:40～12:50 | 山鹿市役所水道課、下水道課、建設課 | 市道、上下水道接続調査 |
| 7年12月11日（木）<br>13:10～13:30 | 熊本地方法務局山鹿支局 | 公図写し等交付申請 |
| 7年12月23日（火）<br>11:05～11:25 | 物件所在地 | 物件確認、周辺調査、外観写真撮影、不在につき調査期日通知書投函 |
| 8年　1月16日（金）<br>13:05～14:05 | 物件所在地 | 立入調査、写真撮影、Aと面談 |
| 年　月　日（　）<br>：～： | | |
| 年　月　日（　）<br>：　～　： | | |
| 年　月　日（　）<br>：　～　： | | |

（ 特記事項 ）

☐ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して 臨場した。

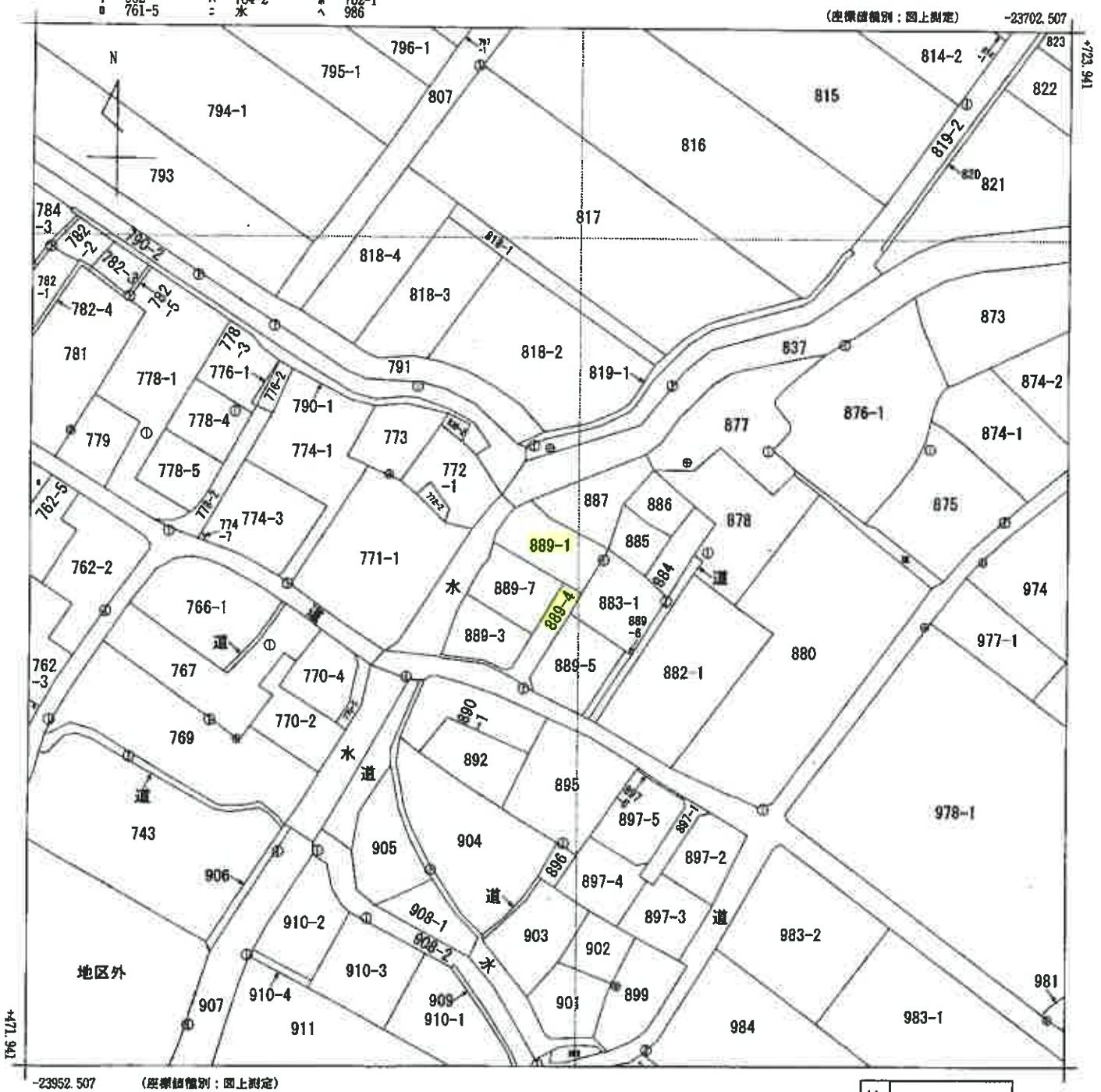
☐ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

登記所備置地図

Ａ３判をＡ４判に縮小




(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par)による修正がされています。

地番区域見出：鹿本町来民

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 山鹿市鹿本町来民字東原 | | | | 地番 | 889番1 | | |
| 出力縮尺 | 1/1000 | 精度区分 | 乙一 | 座標系番号又は記号 | II | 分類 | 地図(法第１４条第１項) | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 平成4年9月 | | | 備付年月日(原図) | | | | 補記事項 | |

請求番号：4-1

(1/1)

公用

公用

登記年月日：平成18年5月1日

1200375 [redacted]

昭和 18年 5月 1日登記

# 地積測量図

| 地番 | 889－1，－3から－6 |
|---|---|
| 土地の所在 | 山鹿市鹿本町来民字東原 |

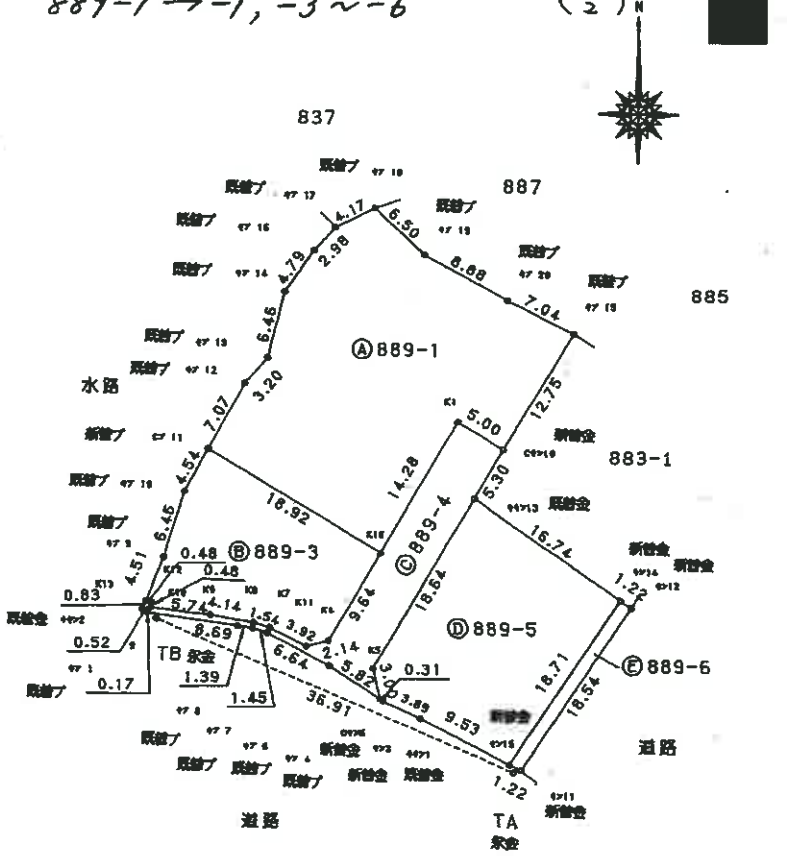
会員専用

| 地番 | Ⓐ889－1 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 測点名 | X座標 | Y座標 | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $X_n\cdot(Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |
| K15 | 203.795 | -23610.896 | -23.568 | -4803.040560 |
| C7 11 | 213.394 | -23627.203 | -12.887 | -2750.008478 |
| キ7 12 | 219.585 | -23623.783 | 5.533 | 1214.963805 |
| キ7 13 | 221.995 | -23621.670 | 3.659 | 812.279705 |
| キ7 14 | 228.268 | -23620.124 | 4.245 | 968.997660 |
| キ7 16 | 232.226 | -23617.425 | 4.715 | 1094.945590 |
| キ7 17 | 234.434 | -23615.409 | 5.747 | 1347.292198 |
| キ7 18 | 236.312 | -23611.678 | 8.490 | 2006.288880 |
| キ7 19 | 231.871 | -23605.919 | 12.585 | 2918.096535 |
| キ7 20 | 227.663 | -23599.093 | 14.128 | 3216.422864 |
| キ7 15 | 224.503 | -23592.791 | -0.235 | -52.758205 |
| Cキン10 | 213.551 | -23599.328 | -10.844 | -2315.747044 |
| K1 | 216.100 | -23603.635 | -11.568 | -2499.844800 |
| | | | 倍面積 | 1157.889150 |
| | | | 面積 | 578.9440750 |
| | | | 単位 | 578 m² |

| 地番 | Ⓑ889－3 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 測点名 | X座標 | Y座標 | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $X_n\cdot(Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |
| C7 11 | 213.394 | -23627.203 | 18.520 | 3952.056880 |
| K15 | 203.795 | -23610.896 | 11.403 | 2323.874385 |
| K4 | 195.492 | -23615.800 | -6.976 | -1363.752192 |
| K11 | 194.948 | -23617.872 | -5.580 | -1087.809840 |
| K7 | 196.707 | -23621.380 | -4.979 | -979.404153 |
| K8 | 197.163 | -23622.851 | -5.557 | -1095.634791 |
| K9 | 197.856 | -23626.937 | -9.796 | -1938.197376 |
| K10 | 198.528 | -23632.647 | -5.637 | -1119.102336 |
| K12 | 199.007 | -23632.574 | -0.443 | -88.160101 |
| K13 | 199.085 | -23633.090 | 1.163 | 231.535855 |
| キ7 9 | 203.280 | -23631.411 | 3.674 | 746.850720 |
| キ7 10 | 209.422 | -23629.416 | 4.208 | 881.247776 |
| | | | 倍面積 | 463.504827 |
| | | | 面積 | 231.7524135 |
| | | | 単位 | 231 m² |

889－1 → －1，－3 ～ －6

(1/2)




筆界標略号

既…既設 新…新設 石…石杭 プ…プラスチック杭 コ…コンクリート杭 金…金属標 キ…刻ミ（　　）

| 作製者 | [redacted] 平成18年4月29日作製 | 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |
|---|---|---|---|---|---|

（熊本県土地家屋調査士会用紙）

A3判をA4判に縮小

請求番号：4-5　(1/2)

（7 枚目）

公用

登記年月日：平成18年5月1日

1200376

平成18年5月1日　登記　[redacted]

昭和/平成18年5月1日登記

# 地積測量図

| 地番 | 889-1，-3から-6 |
|---|---|
| 土地の所在 | 山鹿市鹿本町来民字東原 [redacted] |

会員専用

889-1→-1，-3～-6

(2/2)

| 地番 | ◎889-6 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 測点名 | X座標 | Y座標 | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $X_n\cdot(Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |
| キン15 | 183.951 | -23598.444 | 9.190 | 1690.509690 |
| キン14 | 199.582 | -23588.157 | 11.304 | 2256.074928 |
| キン12 | 198.893 | -23587.140 | -9.190 | -1827.826670 |
| キン11 | 183.406 | -23597.347 | -11.304 | -2073.221424 |
| | | | 倍面積 | 45.536524 |
| | | | 面積 | 22.7682620 |
| | | | 地積 | 22 m² |

引照点

| 測点名 | X座標 | Y座標 | 方向角 | 距離 | 夾角 |
|---|---|---|---|---|---|
| TA | 183.199 | -23598.046 | | | |
| TB | 197.485 | -23632.085 | 292-46-03 | 36.91m | |

| 地番 | ◎889-4 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 測点名 | X座標 | Y座標 | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $X_n\cdot(Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |
| K13 | 199.085 | -23633.090 | 0.822 | 163.647870 |
| K12 | 199.007 | -23632.574 | 0.443 | 88.160101 |
| K10 | 198.528 | -23632.647 | 5.637 | 1119.102336 |
| K9 | 197.856 | -23626.937 | 9.796 | 1938.197376 |
| K8 | 197.163 | -23622.851 | 5.557 | 1095.634791 |
| K7 | 196.707 | -23621.380 | 4.979 | 979.404153 |
| K11 | 194.948 | -23617.872 | 5.580 | 1087.809840 |
| K4 | 195.492 | -23615.800 | 6.976 | 1363.752192 |
| K15 | 203.795 | -23610.896 | 12.165 | 2479.166175 |
| K1 | 216.100 | -23603.635 | 11.568 | 2499.844800 |
| Cキン10 | 213.551 | -23599.328 | 1.622 | 346.379722 |
| キキン13 | 208.978 | -23602.013 | -12.170 | -2543.262260 |
| K5 | 192.929 | -23611.498 | -8.765 | -1691.022685 |
| Cキン5 | 190.008 | -23610.778 | -4.193 | -796.703544 |
| キブ 4 | 193.131 | -23615.691 | -10.806 | -2086.973586 |
| キブ 6 | 196.195 | -23621.584 | -7.285 | -1429.280575 |
| キブ 7 | 196.626 | -23622.976 | -2.767 | -544.064142 |
| キブ 8 | 196.843 | -23624.351 | -9.983 | -1965.083669 |
| キブ 1 | 198.036 | -23632.959 | -8.568 | -1696.772448 |
| 9 | 198.206 | -23632.919 | -0.437 | -86.616022 |
| キキン2 | 198.310 | -23633.396 | -0.171 | -33.911010 |
| | | | 倍面積 | 287.409415 |
| | | | 面積 | 143.7047075 |
| | | | 地積 | 143 m² |

| 地番 | ◎889-5 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 測点名 | X座標 | Y座標 | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $X_n\cdot(Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |
| Cキン5 | 190.008 | -23610.778 | -0.988 | -187.727904 |
| K5 | 192.929 | -23611.498 | 8.765 | 1691.022685 |
| キキン13 | 208.978 | -23602.013 | 23.341 | 4877.755498 |
| キン14 | 199.582 | -23588.157 | 3.569 | 712.308156 |
| キン15 | 183.951 | -23598.444 | -18.806 | -3459.382506 |
| キキン1 | 188.230 | -23606.963 | -12.066 | -2271.183180 |
| キン3 | 189.835 | -23610.510 | -3.815 | -724.220525 |
| | | | 倍面積 | 638.572226 |
| | | | 面積 | 319.2861130 |
| | | | 地積 | 319 m² |

測量に使用した与点　日本測地系

| 図根点 DD21504 | 図根点 DD21505 |
|---|---|
| プラスチック杭 | 金属標 |
| X= 221.848 | X= 190.591 |
| Y=-23593.920 | Y=-23613.109 |

筆界標略号

(既)…既設　(新)…新設　(石)…石杭　(プ)…プラスチック杭　(コ)…コンクリート杭　(金)…金属標　(キ)…刻ミ(　　)

| 作製者 | [redacted] 18年4月29日作製) | 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/ |
|---|---|---|---|---|---|

(熊本県土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

請求番号：4-5　(2/2)

(8 枚目)

公用

登記年月日：平成18年8月8日

1200377 [redacted]

平成 18年 8月 8日 登記

| 地番 | 889-1，-7 |
|---|---|
| 土地の所在 | 山鹿市鹿本町来民字東原 |

# 地積測量図

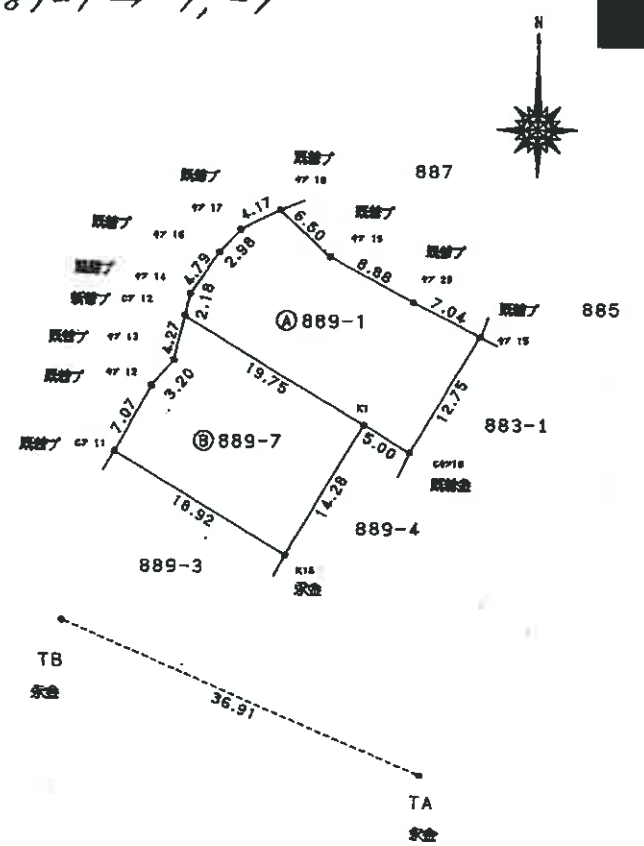
会員専用

889-1 → -1，-7

| 地積 | Ⓐ889-1 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 測点名 | X 座標 | Y 座標 | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |
| K1 | 216.100 | -23604.635 | -21.328 | -4608.980800 |
| ケア 12 | 226.151 | -23620.656 | -16.489 | -3729.003835 |
| キア 14 | 228.268 | -23620.124 | 3.231 | 737.533908 |
| キア 16 | 232.226 | -23617.425 | 4.715 | 1094.945590 |
| キア 17 | 234.434 | -23615.408 | 5.747 | 1347.292198 |
| キア 18 | 236.312 | -23611.678 | 8.490 | 2006.288880 |
| キア 19 | 231.671 | -23606.919 | 12.565 | 2910.096555 |
| キア 20 | 227.663 | -23599.093 | 14.128 | 3215.422864 |
| キア 15 | 224.503 | -23592.791 | -0.235 | -52.758205 |
| C+ン10 | 213.551 | -23599.328 | -10.644 | -2315.747044 |
| | | | 倍面積 | 614.090087 |
| | | | 面積 | 307.0450435 |
| | | | 地積 | 307.04㎡ |

| 地積 | Ⓑ889-7 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 測点名 | X 座標 | Y 座標 | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |
| CP 12 | 226.151 | -23620.656 | 18.035 | 4078.533285 |
| K1 | 216.100 | -23603.635 | 9.760 | 2109.136000 |
| K15 | 203.795 | -23610.896 | -23.568 | -4803.040560 |
| CP 11 | 213.394 | -23627.203 | -12.887 | -2750.008478 |
| キア 12 | 219.585 | -23623.783 | 5.533 | 1214.963805 |
| キア 13 | 221.995 | -23621.670 | 3.127 | 694.17#365 |
| | | | 倍面積 | 543.852417 |
| | | | 面積 | 271.9112085 |
| | | | 地積 | 271.93㎡ |

| 測点名 | X 座標 | Y 座標 | 方向角 | 距離 | 求角 |
|---|---|---|---|---|---|
| TA | 183.199 | -23598.046 | | | |
| TB | 197.485 | -23632.085 | 292-46-03 | 36.915m | |




測量に使用した与点　　日本測地系

| 図根点 DD21504 | 図根点 DD21505 |
|---|---|
| プラスチック杭 | 金図標 |
| X= 221.848 | X= 190.591 |
| Y=-23593.920 | Y=-23613.109 |

境界標略号

(民)…民設 (新)…新設 (石)…石杭 (プ)…プラスチック杭 (コ)…コンクリート杭 (金)…金属標 (キ)…刻ミ(　　)

| 作製者 | [redacted] 平成 18年 8月 7 日作製 | 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |
|---|---|---|---|---|---|

（熊本県土地家屋調査士会用紙）

A3判をA4判に縮小

（9 枚目）

請求番号：4-2

公用

登記年月日：平成25年2月21日

| 家屋番号 | ８８９－１ |
|---|---|
| 建物の所在 | 山鹿市鹿本町来民字東原８８９番地１ |

建物図面
各階平面図

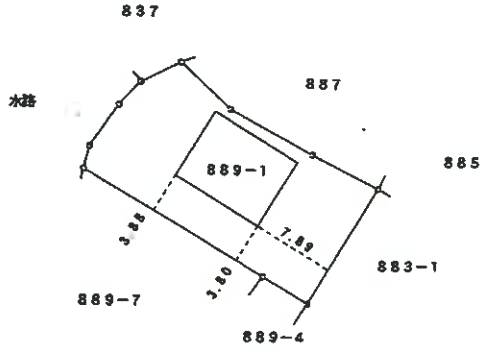
会員専用

１階

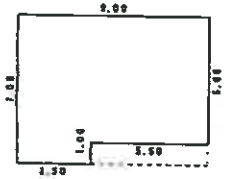



求積表

| | | | |
|---|---|---|---|
| 7.00 | × | 9.00 = | 63.0000 |
| 床面積 | | | 63.00㎡ |




２階




求積表

| | | | |
|---|---|---|---|
| 6.00 | × | 9.00 = | 54.0000 |
| 1.00 | × | 3.50 = | 3.5000 |
| 合計 | | | 57.5000 |
| 床面積 | | | 57.50㎡ |

| 作成者 | [redacted] (平成25年 2月15日作成) | 縮尺 | 1/250 |
|---|---|---|---|

| 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |
|---|---|---|---|

（熊本県土地家屋調査士会用紙）

A３判をA４判に縮小

（ 10 枚目）

請求番号：4-3

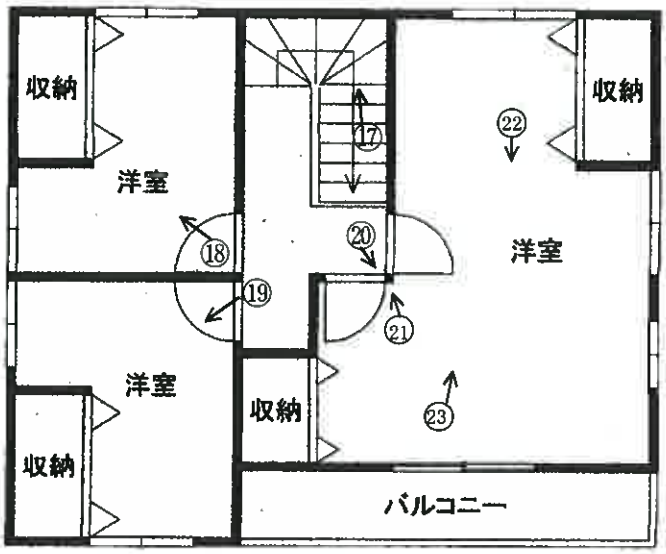
# 令和７年（ケ）第８９号
# ⑥ 土地建物位置関係図

○→写真撮影位置方向

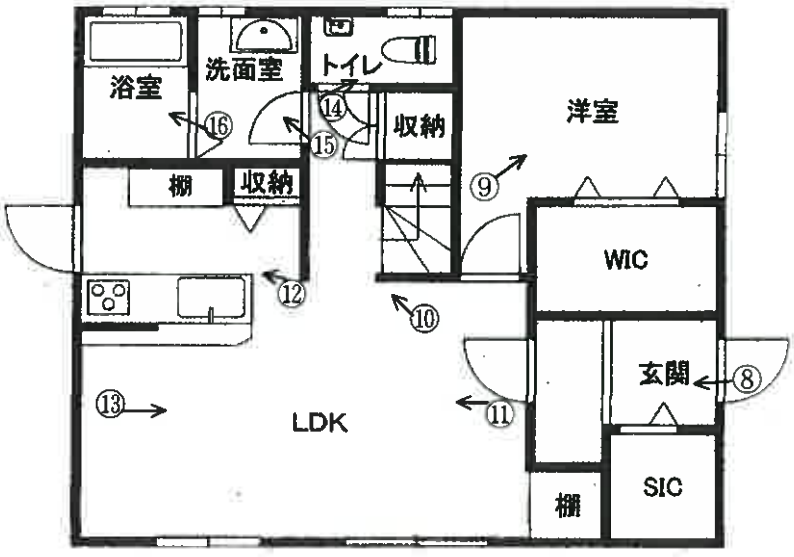


# 令和７年（ケ）第８９号
# 物件３　建物間取図

○→写真撮影位置方向




【２階】




【１階】

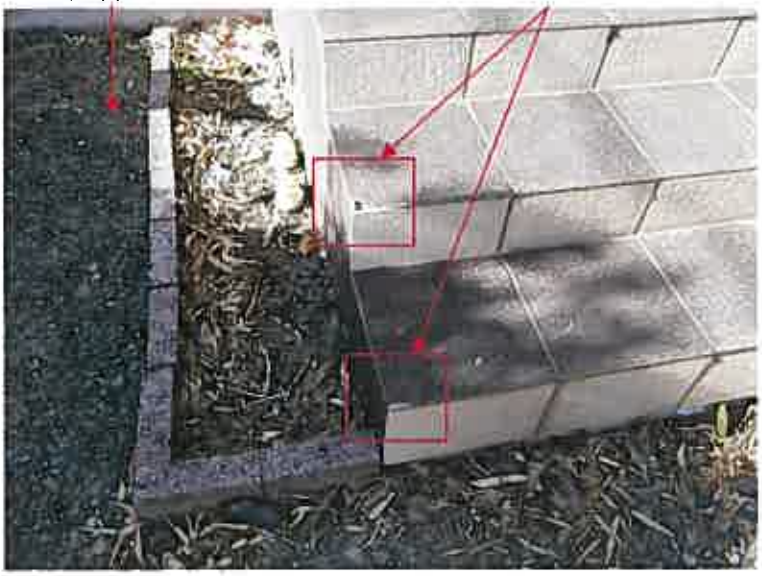
（写真　1　）　物件３（敷地が物件１）　カーポート　物件２　市道



（写真　2　）　物件３（敷地が物件１）　カーポート



（写真　3　）　物件１　タイルの欠け



（写真　4　）　井戸及び井戸ポンプ　物件３（敷地が物件１）



（写真　5　）　井戸及び井戸ポンプ



（写真　6　）　太陽光発電パネル　物件３（敷地が物件１）



（写真　7　）物件３（敷地が物件１）　隣地からの竹の枝葉の侵入




（写真　8　）以下、物件３建物内部



（写真　9　）



（写真　10　）　　壁紙の剥がれ



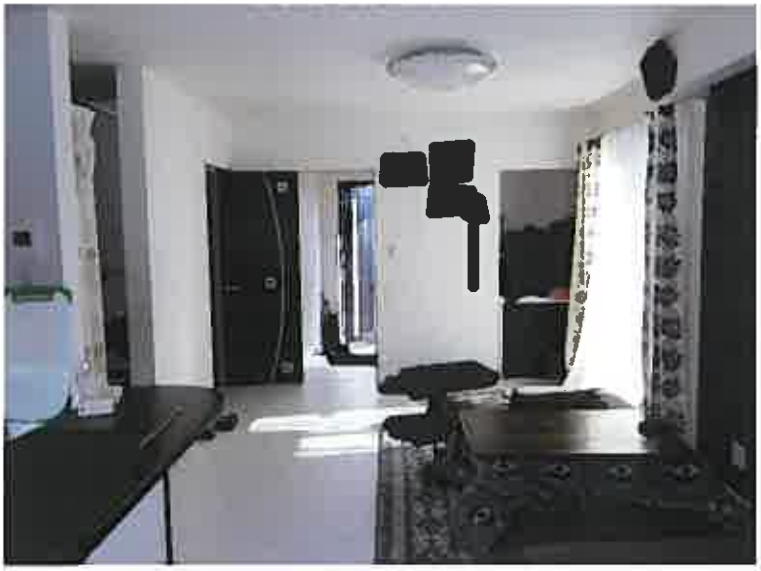
（写真　11　）



（写真　12　）



（写真　13　）



（写真　14　）



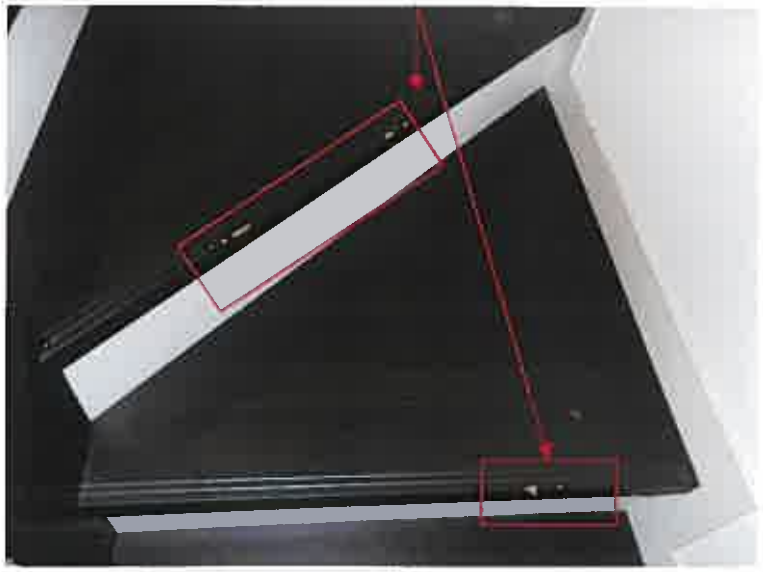
（写真　15　）



（写真　16　）



（写真　17　）　削れ



（写真　18　）



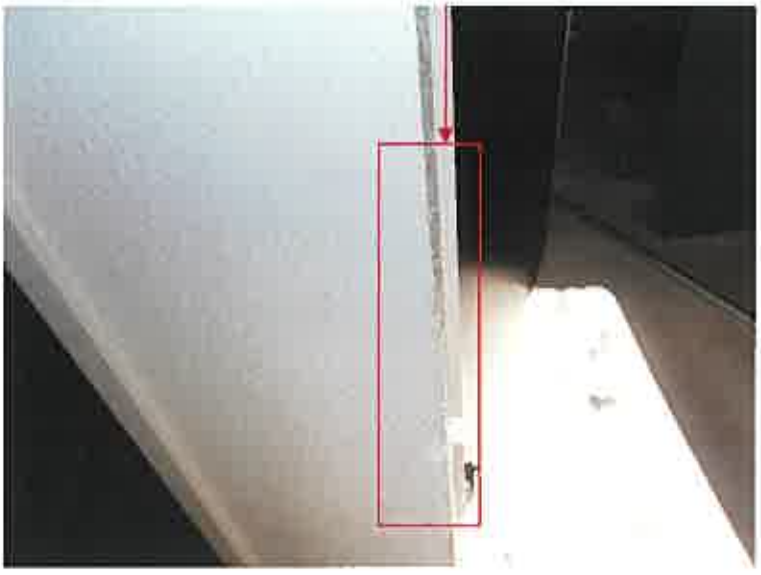
（写真　19　）



（写真　20　）　ドアシールの剥がれ



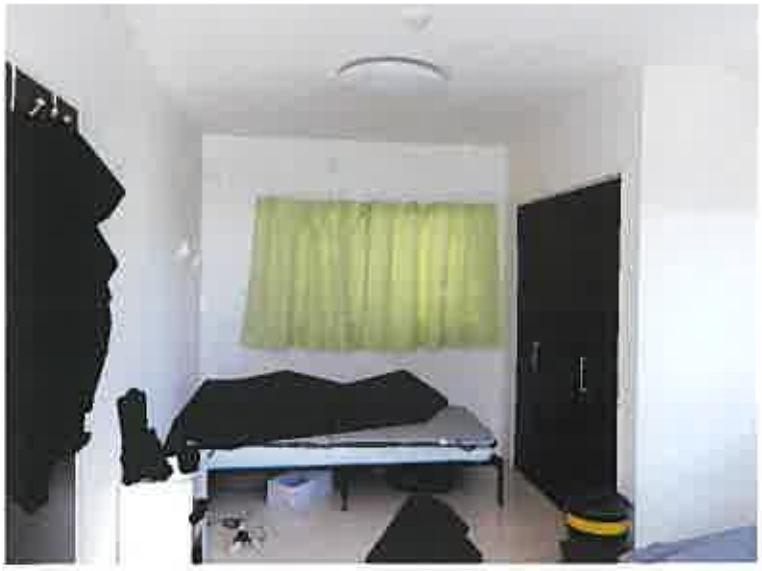
（写真　21　）　壁紙の剥がれ



（写真　22　）



（写真　23　）



令和７年（ケ）第89号
令和８年１月16日現地調査
令和８年２月17日評価

熊本地方裁判所　御中

# 評　　価　　書




評価人　不動産鑑定士

戸取　憲正

第１　評価額

| 一　括　価　格 | |
|---|---|
| 金１４，７１０，０００円 | |
| 内　訳　価　格 | |
| 物件1(土地) | 金２，１００，０００円 |
| 物件2(土地) | 金４０，０００円 |
| 物件3(建物) | 金１２，５７０，０００円 |

１　一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法６１条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。

２　内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

３　物件１の土地の内訳価格は物件３の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件３の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

４　従物等は土地又は建物の評価に含めた。

第２　評価の条件

１　本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

２　評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

３　現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

４　物件に関する情報提供の内容は、民事執行法５８条４項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第３　目的物件

（現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ）

| 番　号 | 所在等 | 登　　記 | 現　　況 |
|---|---|---|---|
| 1 | 所　　在<br>地　　番<br>地　　目<br>地　　積 | 山鹿市鹿本町来民字東原<br>889番1<br>宅地<br>307.04㎡ | |
| 2 | 所　　在<br>地　　番<br>地　　目<br>地　　積 | 山鹿市鹿本町来民字東原<br>889番4<br>公衆用道路<br>143㎡ | |
| 3 | 所　　在<br>家屋番号<br>種　　類<br>構　　造<br>床面積 | 山鹿市鹿本町来民字東原889番地1<br>889番1<br>居宅<br>木造合金メッキ鋼板ぶき2階建<br>1階　63.00㎡<br>2階　57.50㎡ | |

| 番号 | 特　記　事　項 |
|---|---|
| 2 | 物件2については、共有持分(4分の1)を対象とする評価である。 |

## 第４　目的物件の位置・環境等

### １　土地の概況及び利用状況等（物件１、物件２）

| | |
|---|---|
| 位置・交通 | ＪＲ鹿児島本線「植木」駅の北東方、約17ｋｍ(道路距離)<br>「鹿本市民センター裏」バス停の北東方、約850m(道路距離)<br>(附属資料「位置図」参照) |
| 付近の状況 | 国道325号北側背後に位置し、周辺には農家住宅や農地等も見られるなか、専用住宅（4区画）の建築を目的として小規模宅地開発された戸建住宅地域である。旧鹿本町中心部に近く、利便施設への接近性は比較的良好である。 |
| 主な公法上の規制等 | 都市計画区分　都市計画区域外<br>用途地域　－<br>建ぺい率　－<br>容積率　－<br>防火規制　－<br>その他の規制　－ |
| 画地条件 | （物件1）<br>物件1は、南西側間口約5ｍ、奥行約12.5ｍ、規模307.04㎡の概ね長方形の中画地である。地勢は概ね平坦。南東側隣地（883番1）より約0.2ｍ～0.3ｍ低い。また、北東側隣地（887番）は山林であるが、境界は不明瞭で地続きとなっている（特記事項①参照）。北西側で隣接する河川及び南西側隣地（889番7）との境にはブロック塀が設置されている。<br>（物件2）<br>物件2の公衆用道路（舗装私道）の位置・形状等は附属資料「登記備置地図写し」のとおりである。 |
| 接面道路の状況 | 物件1（宅地）の一部が、南西側で幅員約5ｍの物件2の公衆用道路(特記事項②参照)にやや低く接面している。<br>物件2（公衆用道路）は、南西側で幅員約4.5ｍの舗装市道（坂東御宇田線）に接続する行き止まりの舗装私道である。 |
| 土地の利用状況等 | 物件1は物件3の建物の敷地として利用されている。物件2は公衆用道路（私道）として共有者で利用されている。（詳細は附属資料「土地建物位置関係図」参照）。 |
| 供給処理施設 | 上水道：なし（敷地内の井戸使用）<br>下水道：あり<br>ガス配管：なし（オール電化）<br>(注)供給処理施設における「あり」、「なし」とは、敷地内への引込の有無をいう。 |
| 土壌汚染等 | 目視可能な範囲での現地調査及び公的資料の確認からは土壌汚染を疑わせる事実は確認出来なかった。なお、土壌汚染の有無及びその程度等の明確な判定のためには専門調査機関による調査が必要となる。 |
| 特記事項 | ① 北東側隣接地（地目：山林）に生育している竹林の一部が物件１の敷地内に越境している。<br>② 物件２の公衆用道路は、一体開発された４画地の所有者で共有されている私道である。<br>③ 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地に所在しない。<br>④ 従物等として、井戸及び井戸ポンプ、カーポートが存する。<br>詳細は、現況調査報告書のとおり |

## 2　建物の概況及び利用状況（物件 3）

| 区　　分 | 主である建物 |
|---|---|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日(登記記載)：平成25年2月14日新築<br>経　過　年　数　：約13年<br>経済的残存耐用年数　：約 22 年 |
| 仕　　様 | 構　造：木造<br>屋　根：合金メッキ鋼板葺<br>外　壁：サイディング等<br>内　壁：クロス等<br>天　井：クロス等<br>床　：フローリング等<br>設　備：電気、換気、給排水設備等 |
| 床面積(現況) | 1階　63.00㎡<br>2階　57.50㎡<br>延 120.50㎡<br>「第3　目的物件記載のとおり」 |
| 現況用途等 | 現況用途：居宅<br>間取り：附属資料「建物間取図」のとおり |
| 品　　等 | 普通 |
| 保守管理の状態 | 本件建物は経年相応の損耗がみられ、建物の状況としては以下の事項等が挙げられる。<br>・北側外壁は、苔等の汚れが付着している。また、経年等によりシーリング材の劣化が見られる。<br>・リビングの内壁の一部や階段等に、あて傷による損傷部分が見られる。<br>・1階リビング及び2階東側洋室のフローリングに損傷部分が見られる。<br>・玄関ドアに不具合が生じており、開閉は半分程度である。<br>・雨漏りや白蟻被害は無いとの事であり、目視可能な範囲の観察では雨漏り痕等は見られなかった。<br>・居宅内で複数の猫を飼育しているが、動物臭は殆ど感じられず、引っ掻き傷等は軽微である。<br>・保守管理の状態は、やや劣る。<br>詳細は、現況調査報告のとおり。 |
| 建物の利用状況 | 占有状況は現況調査報告書のとおり |
| 特記事項 | ①熱源は、オール電化である。<br>②従物等として、太陽光発電設備、電気温水器が存する。<br>なお、詳細は、現況調査報告書のとおり。 |

## 第５　評価額算出の過程

### １．基礎となる価格

#### (1)　土地(物件１、物件２)

目的土地の建付地価格（物件１）及び更地価格（物件２）を次のとおり求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 13,600 | 0.90 | 307.04 | 1.00 | 3,758,000 |

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 共有持分<br>オ | 更地価格(円)<br>ア×イ×ウ×オ |
|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 13,600 | 0.10 | 143 | 1/4 | 49,000 |

ア　標準画地価格：地価調査基準地「山鹿－10」の価格を規準として査定した。

公示価格等　　時点修正　　標準化補正　　地域格差　　標準画地価格

10,600円／㎡ × 100／100 × 100／100 × 100／78 ＝ 13,600円／㎡

◇時点修正　：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：なし

◇地域格差　：　街路条件　交通接近条件　環境条件　行政的条件　地域格差

0.98 × 1.00 × 0.80 × 1.00 ＝ 0.78

イ　個別格差　：宅地（物件１）

①環境条件（隣接地の状態 -5%）

②画地条件（間口等 -5%）

個別格差　0.90　①（1.00-0.05）×②（1.00-0.05）

道路部分（物件２）

標準画地価格の10%（0.1）と査定した。

ウ　地　　積　：登記数量を採用した。

エ　建付減価　：建物の敷地との適応状態及び環境との適合状態から査定した。

(2)　建物(物件 3)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を次のとおり求めた。

| 番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br><br>ウ | 建物の価格(円)<br><br>ア×イ×ウ |
|---|---|---|---|---|
| 3 | 220,000 | 120.50 | 0.55 | 14,581,000 |

ウ　現価率

経過年数 13 年、経済的残存耐用年数 22 年、残価率 5%とした場合の定額法と観察減価法(建物の状況を勘案のうえ、観察減価率を▲15%と査定)を併用して、現価率を以下のとおり査定した。

(計算式)　残価率　経過年数　全耐用年数(※)　観察減価　現価率
{1－(1－0.05)　×　(13 年　÷　35 年)}　×　(1－0.15)　＝ 0.55

(※) 全耐用年数＝経過年数＋経済的残存耐用年数(13 年＋22 年＝35 年)

― 以 下 余 白 ―

## 2．評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1については土地利用権等価格を控除し、物件3については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、評価額を求めた。

### (1) 土地利用権等価格

| 番号 | 建付地価格(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 3,758,000 | 0.30 | 法定地上権 | 1,127,000 |

イ　土地利用権等割合：物件3の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

### (2) 内訳価格及び一括価格

| 番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減価修正<br>ウ | 市場性修正<br>エ | 競売市場修正<br>オ | 評価額(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 3,758,000 | -1,127,000 | | 1.00 | 0.80 | 2,100,000 |
| 2 | 49,000 | — | | 1.00 | 0.80 | 40,000 |
| 3 | 14,581,000 | +1,127,000 | — | 1.00 | 0.80 | 12,570,000 |
| 計 | 18,388,000 | | | 一括価格（合計） | | 14,710,000 |

ウ　占有減価修正：必要なし(物件3)

エ　市場性修正：修正の必要なしと判断した。

オ　競売市場修正：「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

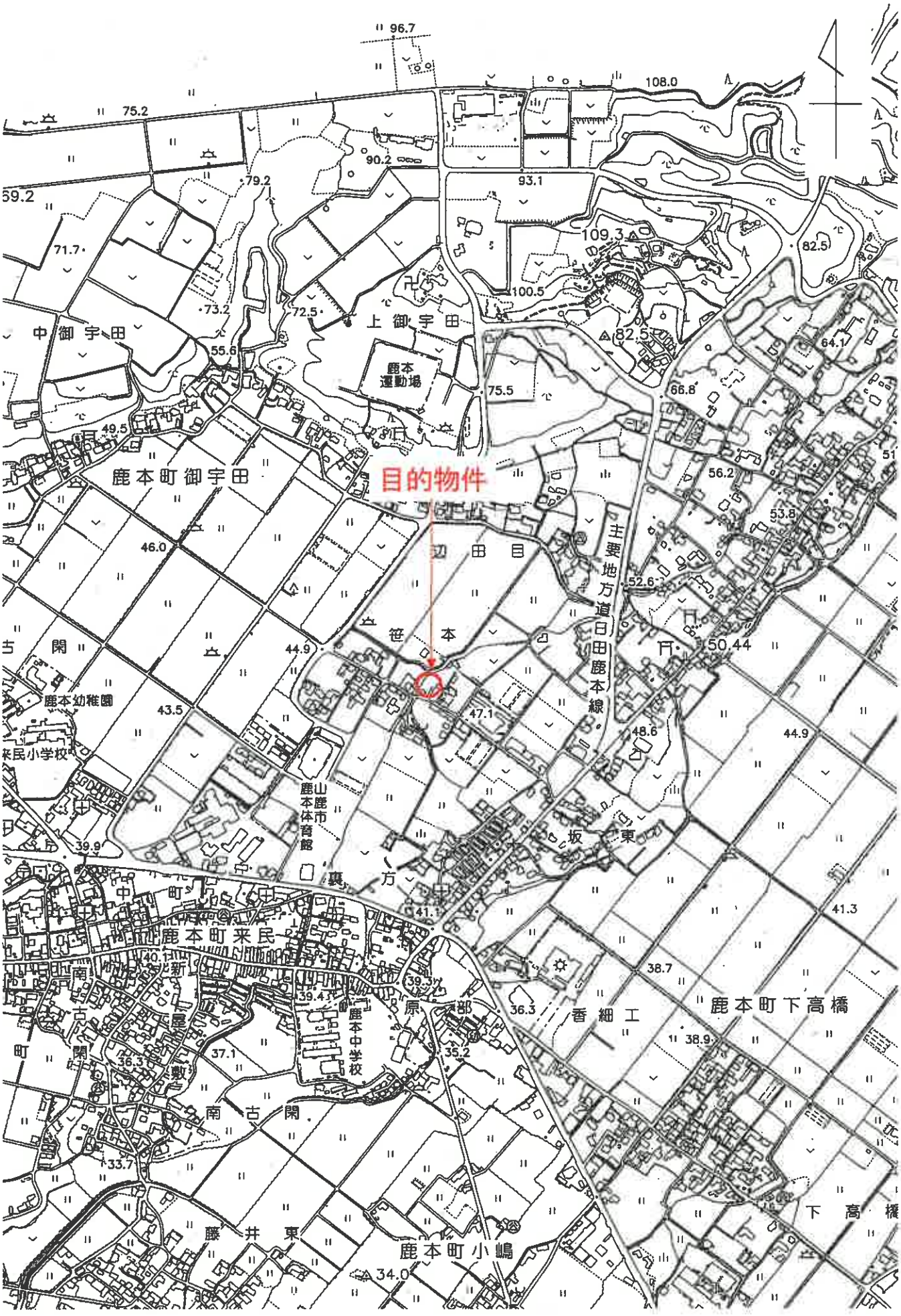
## 第６　参考価格資料

地価調査価格（山鹿－10）
所　　在：山鹿市鹿本町来民字笹本 770 番 4
価　　格：10,600 円／㎡
位　　置：ＪＲ鹿児島本線「植木」駅の北東方、約 17ｋｍ
価 格 時 点：令和７年７月１日
地　　積：240 ㎡
供給処理施設：下水
接 面 街 路：北東側が 4ｍ市道に接面
用途指定等：都市計画区域外
地域の概要：一般住宅、農家住宅、農地等が混在する住宅地域

## 第７　附属資料

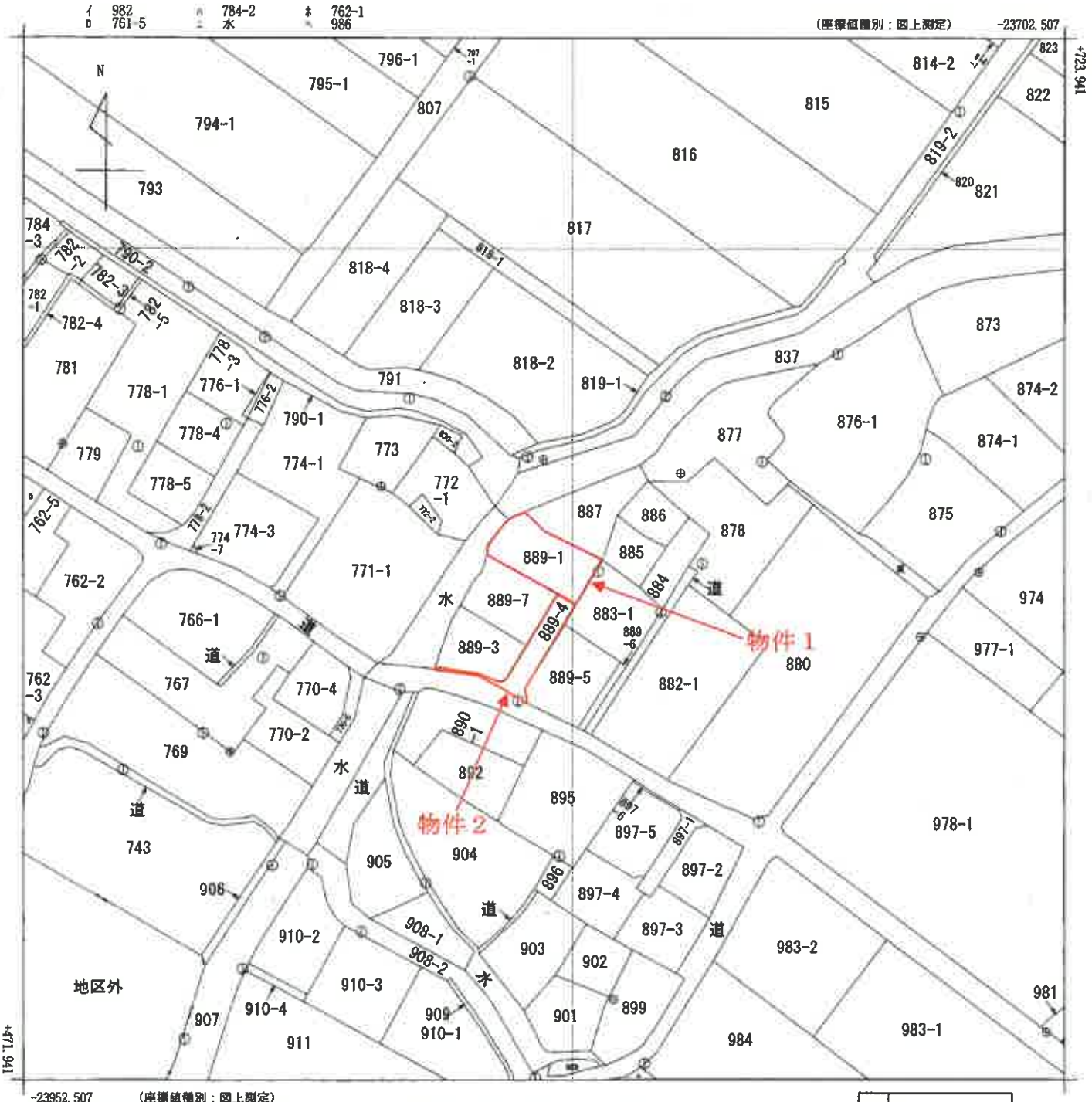
１　位置図
２　登記所備置図写し
３　建物図面・各階平面図写し
４　土地建物位置関係図
５　建物間取図

以　上




山鹿市全図１／１０，０００

# 位　置　図




(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par)による修正がされています。

| 地番区域見出 | 鹿本町来民 |
|---|---|

| 請求部分 | 所在 | 山鹿市鹿本町来民字東原 | | | | 地番 | 889番1 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 出力縮尺 | 1/1000 | 精度区分 | 乙一 | 座標系番号又は記号 | II | 分類 | 地図(法第１４条第１項) | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 平成4年9月 | | | 備付年月日(原図) | | 補記事項 | | | |

原図をA4に縮小

請求番号：4-1
(1/1)

登記所備置地図 写し

公用

登記年月日：平成25年2月21日

原図をA4に縮小

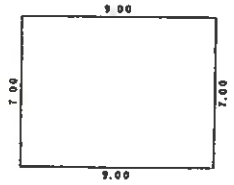
| 家屋番号 | ８８９－１ |
|---|---|
| 建物の所在 | 山鹿市鹿本町来民字東原８８９番地１ |

建物図面
各階平面図

会員専用

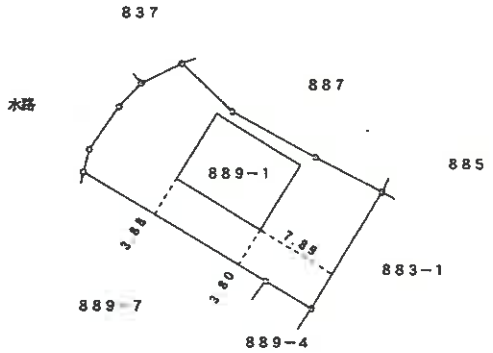
[redacted]

1階



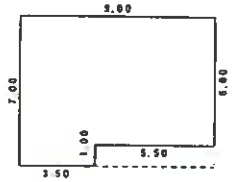

求積表

| | | | |
|---|---|---|---|
| 7.00 | × | 9.00 = | 63.0000 |
| 床面積 | | | 63.00㎡ |




物件3

2階




求積表

| | | | |
|---|---|---|---|
| 6.00 | × | 9.00 = | 54.0000 |
| 1.00 | × | 3.50 = | 3.5000 |
| 合計 | | | 57.5000 |
| 床面積 | | | 57.50㎡ |

| 作成者 | [redacted] | 縮尺 | 1／250 |
|---|---|---|---|

| 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1／500 |
|---|---|---|---|

（熊本県土地家屋調査士会用紙）

建物図面・各階平面図写し



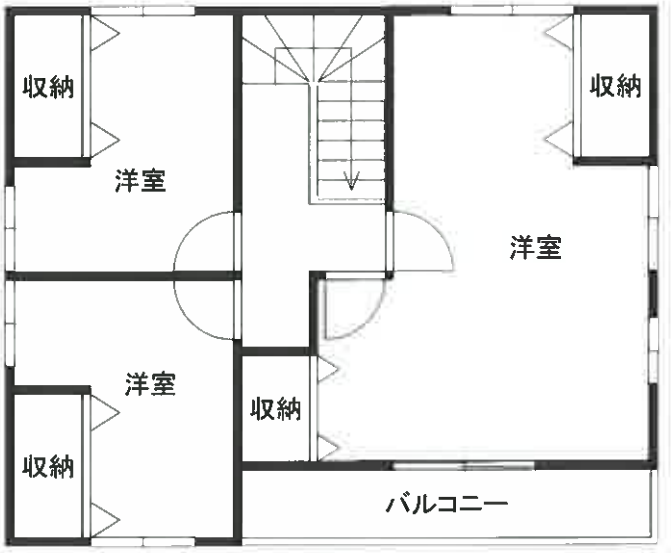
調査番号：4-3

# 令和７年（ケ）第８９号
# 土地建物位置関係図



# 令和７年（ケ）第８９号
# 物件３　建物間取図




【２階】




【１階】